

Regulamin **prowadzenia napraw wewnątrz lokali oraz zasad ich finansowania** **i rozliczeń.**

Rada Nadzorcza Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie § 50 ust.1 pkt 13 w związku z § 151 ust. 1 i 3 Statutu Spółdzielni uchwala, co następuje:

I. Rozdział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali pomiędzy Spółdzielnię jako zarządzającego częściami wspólnymi nieruchomości a użytkowników lokali.

§ 1

1. Przez pojęcie użytkownika lokalu rozumie się członków Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali, osoby, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni, właściciele nie będących członkami spółdzielni, najemców oraz osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu.
2. Naprawami, w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe, konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia technicznego wewnątrz lokali.

§ 2

1. Przedmiotem napraw przypadających na Spółdzielnię, finansowanych z funduszu remontowego nieruchomości oraz opłat na konserwację nieruchomości, są następujące elementy wyposażenia technicznego lokalu, stanowiące część wspólną nieruchomości:
 - a. instalacja elektryczna do zabezpieczenia przedlicznikowego od strony zasilania,
 - b. instalacja wodociągowa ciepłej i zimnej wody do pierwszych zaworów odcinających, łącznie z tymi zaworami od strony pionu oraz wodomierze,
 - c. instalacja kanalizacyjna – pion kanalizacyjny łącznie z trójnikiem,
 - d. instalacje gazowe (zbiorcze), do pierwszego zaworu odcinającego przed odbiornikiem łącznie z tym zaworem, a przy instalacji z gazomierzem indywidualnym, do zaworu odcinającego przed gazomierzem,
 - e. instalacja centralnego ogrzewania w całości, wraz z grzejnikami i zaworami montowanymi przez Spółdzielnię,
 - f. grawitacyjna instalacja wentylacyjna w całości (bez kratek),
 - g. instalacja „domofon” w całości, z wyłączeniem urządzenia odbiorczego w lokalu,
 - h. ściany i stropy lokalu w zakresie uszkodzeń elementów konstrukcyjnych (z wyłączeniem warstw podłogowych, przecieków, tynków),
2. Do obowiązków Spółdzielni należy usuwanie szkód powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.),
3. Jakakolwiek ingerencja w instalacje i elementy określone w ust. 1 niniejszego paragrafu lub w zakres ich napraw jest niedopuszczalna i może grozić rozległymi skutkami, również finansowymi.

§ 3

1. Naprawy wewnątrz lokalu przypadające indywidualnie na użytkownika lokalu, to wszystkie pozostałe naprawy nie wymienione w § 2 ust. 1 niniejszego regulaminu, łącznie z użytkowymi boksami piwnicznymi.
2. Wszelkie koszty tych napraw ponosi użytkownik lokalu.

3. Przebudowy należy prowadzić za wiedzą administracji Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uzyskaniu niezbędnych warunków, uzgodnień oraz z zastosowaniem atestowanych materiałów.

§ 4

Wszystkie uszkodzenia wewnątrz i na zewnątrz lokalu i wynikające z tego szkody powstałe z winy użytkownika lub jego domowników (w tym gości) obciążają użytkownika.

II. Zasady częściowej refundacji wymiany stolarki okiennej wraz z drzwiami balkonowymi oraz obowiązki Spółdzielni i jej członków w tym zakresie.

§ 5

1. Źródłem finansowania funduszu remontowego celowego przeznaczonego na częściową refundację wymiany stolarki okiennej jest nadwyżka bilansowa, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Członek Spółdzielni może uzyskać dopłatę do wymiany stolarki okiennej:
 - 1) po 15 latach użytkowania – w wysokości 15 %
 - 2) po 20 latach użytkowania – w wysokości 20 %,
 - 3) po 30 latach użytkowania - w wysokości 30 %.
3. Wartość dopłaty oblicza się wg aktualnego rynkowego kosztu wymiany standardowego okna (aktualizowanego raz do roku).
4. W przypadku wymiany stolarki nietypowej, wartość dopłaty oblicza się przyjmując iloczyn średniego jednostkowego rynkowego kosztu (w zł/ m²) wymiany okna standardowego oraz powierzchni wymienionego okna.
5. Ustala się następujące warunki wymiany stolarki okiennej:
 - 1) zakup okna (bezwzględnie z zachowaniem typu i koloru dla danego budynku), wybór wykonawcy na montaż oraz przejęcie warunków gwarancji należy do obowiązków członka Spółdzielni,
 - 2) stolarka okienna musi posiadać certyfikat zgodności lub aprobatę techniczną i deklarację zgodności gotowego wyrobu oraz pozytywny atest higieniczny dopuszczający do stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – kserokopię dokumentów członek Spółdzielni przedkłada w Administracji Osiedla,
 - 3) po dokonaniu wymiany okna, członek Spółdzielni zgłasza ten fakt do Administracji Osiedla w celu ustalenia terminu odbioru wykonanych robót.
6. Nie spełnienie ww. warunków spowoduje odmowę zwrotu kosztów.
7. Po pozytywnym odbiorze następuje zwrot kosztów zgodnie z ww. zasadami.
8. Dopłata do wymiany stolarki okiennej przysługuje w ramach funduszu remontowego celowego, jednorazowo dla lokalu, bez względu na tytuł prawny jaki przysługuje członkowi i nie przysługuje w przypadku wymiany okna przez Spółdzielnię lub poprzedniego użytkownika lokalu w terminie wcześniejszym.

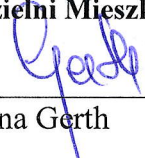
§ 6

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 7

Traci moc regulamin obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad finansowania i rozliczeń uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 230/11 z dnia 14.12.2011 r.

**S e k r e t a r z Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**


mgr inż. Anna Gerth

**P r z e w o d n i c z ą c y Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**


mgr Janusz Pruski

Nie wnoszę zastrzeżeń formalno-prawnych


Radca prawny Justyna Woźny